

Kleinwohnanlage Velturriet

Exklusives Wohnen in Sevelen



Ihr neues Zuhause im schönen
St. Galler Rheintal



schlaepfer architektur & design ag

Inhaltsverzeichnis

Projektteam	2
Kleinwohnanlage Velturriet	3
Wohnen in Sevelen	4 / 5
Situation / Orthofoto	6
Zonenplan	7
Kubatur nach SIA 416	8
Verkaufspreis	9
Grundrisse	10 / 11 / 12
Ansichten	13 / 14
Visualisierungen	15 / 16
Innenraumperpektiven	17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22
Kurzbaubeschrieb	23 / 24 / 25
Allgemein	26



Projektteam

Verkauf, Architektur & Bauleitung

schlaepfer architektur & design ag
Im Oberfeld 6
9450 Lüchingen

www.schlaepfer-sasch.ch
rene.schlaepfer@schlaepfer-sasch.ch
Telefon: 071/763 80 60



Bauherrschaft

Vivantum Immobilien AG
Am Stutz 10
9425 Thal

Telefon: 078 / 722 11 73
patrick.vetter@bluewin.ch

Kleinwohnanlage Velturriet

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

Lage:

Im Veltur in Sevelen entsteht diese schöne Kleinwohnanlage mit 4 Wohneinheiten in einem ruhigen und wunderschönen Einfamilienhausquartier.

Von morgens früh bis abends spät scheint die Sonne. Umgeben von einer herrlichen Berg- und Naturkulisse liegt das Grundstück in der Gemeinde Sevelen. Die Gemeinde Sevelen liegt in der Schweiz zwischen Buchs SG und Sargans und gehört zur Region Werdenberg im Kanton St. Gallen. Buchs ist das Zentrum in Werdenberg und liegt nur einige Autominuten von Sevelen entfernt, wo unzählige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die bestens ausgebaute Infrastruktur, moderne Schulen sowie die unmittelbare Nähe zu den vielseitigen Naherholungsgebieten machen Sevelen für Jung und Alt wohnenswert.

Grundstück:

Die ebene Parzelle mit 988 m² ist voll erschlossen. Durch eine Zubringerstrasse gelangt man zum Grundstück.

Wohnkomfort:

Geniessen Sie das Privileg dieser Wohnüberbauung mit maximaler Privatsphäre. Die Kleinwohnanlage zeichnet sich durch eine klare Formensprache und einer Kompaktfassade mit einer Flumroc Aussenwärmedämmung aus. Klassische und hochwertig verarbeitete Materialien vermitteln in den Wohnungen Stil und Wohnlichkeit. Durch die raumhohen Fenster aus Holz/Alu gelangt viel Tageslicht in die Wohnräume und verleihen ein wunderschönes und behagliches Wohngefühl. Die Wärmegewinnung erfolgt durch eine Luft- Wasser Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage.

Besichtigungstermin und persönliches Treffen:

Vereinbaren Sie mit uns noch Heute einen Termin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen. persönlich kennenzulernen.

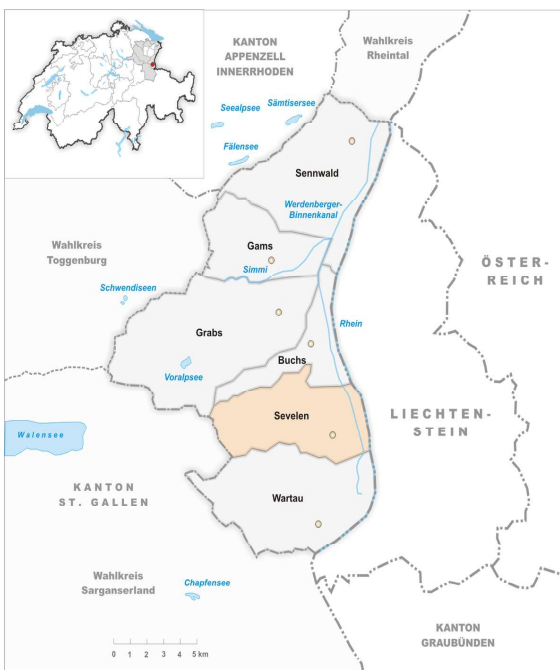
Wohnen in Sevelen

Grösse

Die Gemeinde Sevelen liegt am Osthang der Alvierkette und erstreckt sich bis zum Fulfirst auf 2'383 m. Dort grenzt sie an die Gemeinde Walenstadt. Im Tal grenzt Sevelen an den Rhein, wo mit 451 m der tiefste Punkt der Gemeinde liegt. Insgesamt umfasst die Gemeinde eine Fläche von 30.34 km² und zählt 5'400 Einwohner.



Natur und mehr erleben



Sevelen wird von einem grossen und abwechslungsreichen Naherholungsgebiet umschlossen. Auf der Westseite erhebt sich der Sevelerberg, der mit seinen Schluchten und Gletschermühlen, den unzähligen romantischen Wegen, den geheimnisvollen Waldabschnitten und offenen Wiesen viele Wanderer, Biker, Pilzsammler- naturverbundene Menschen also – angelockt. Im Osten und Süden des Dorfes breitet sich die Rheinebene mit den Auenwäldern, Bächen und Kanälen aus – ein Paradies für Spaziergänger, Inlineskater, Velofahrer, Angler, etc. Im Norden, mit den Weilern Rans und Oberräfis, liegen ausgedehnte Landwirtschaftsflächen, die ebenfalls mit unzähligen Wegen erschlossen sind. Mitten durch Oberräfis führt die Grenze zu Buchs, dem Zentrum der Region Werdenberg.

Angebote nutzen

Neben all den Angeboten, welche die Natur bereit hält, bieten verschiedenste Vereine und Gruppierungen interessante und vielfältige Freizeitaktivitäten an. Sei es im Sport (Fussball, Tennis, Tervvereine etc.), in Kultur (verschiedene Chöre, Jodlergruppen, Musikgesellschaft etc.) oder in gesellschaftlichen Bereichen wie Erziehung und Schule, Politik, Wirtschaft und Religion. Neumitglieder sind überall und immer herzlich willkommen.



Alle Vorteile auf einen Blick

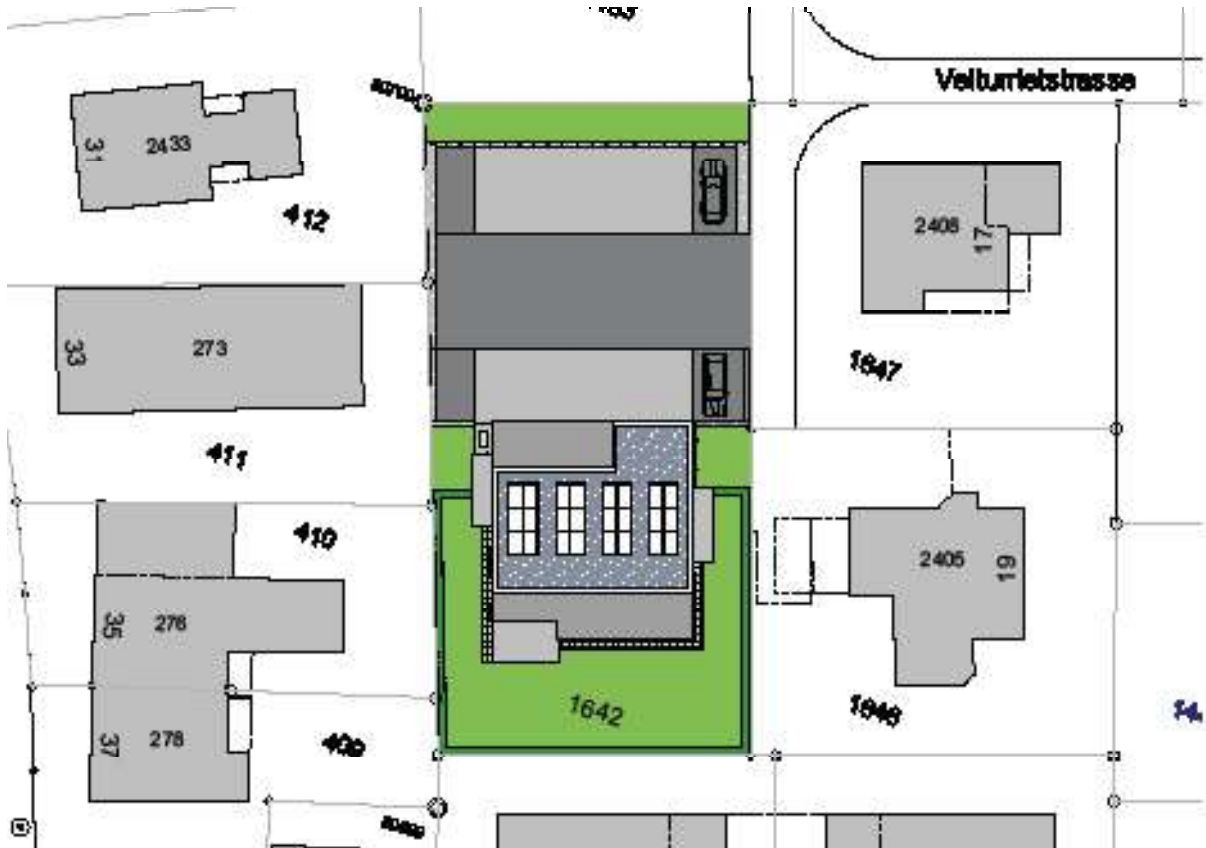
- moderne Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- gute Anbindung an den öffentlichen verkehr
- verschiedenste Freizeitmöglichkeiten

Schule und Ausbildung

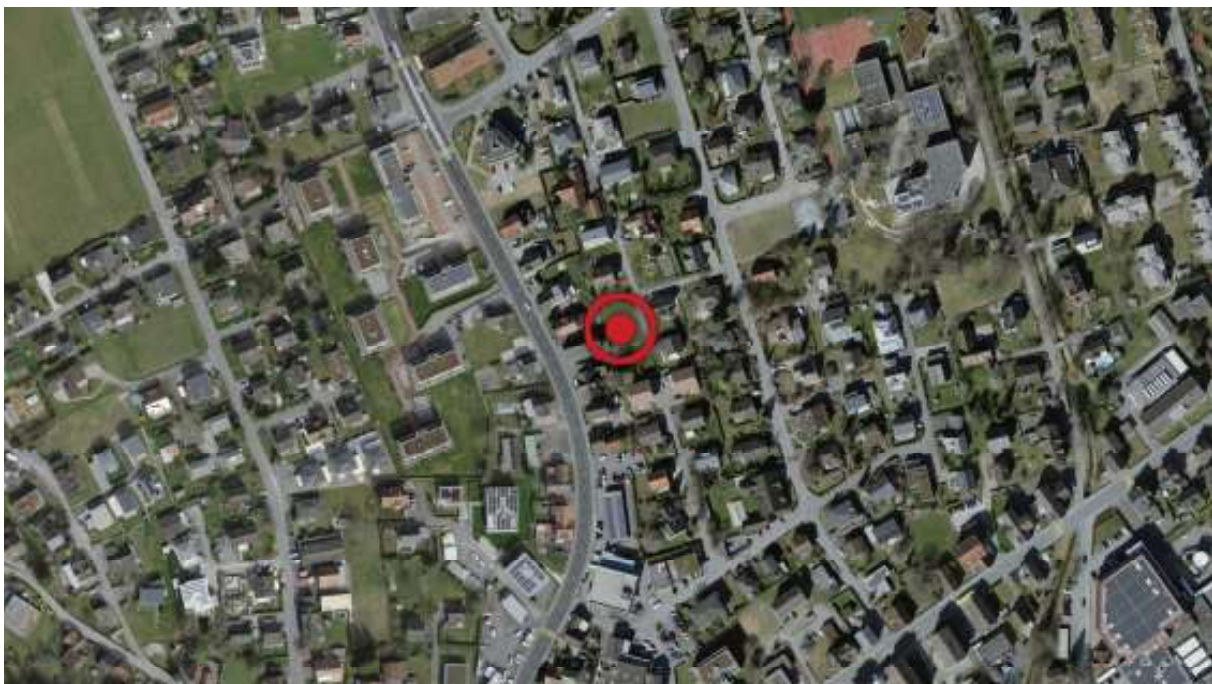
Die Schule Sevelen unterhält drei Kindergärten, zwei Primarschulhäuser und ein Oberstufenzentrum. Regional sind für die Aus- und Weiterbildung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen vor allem die Kantonsschulen in Sargans und Heerbrugg, das Beruf- und Weiterbildungszentrum Buchs Sargans (bzbs) in Buchs, die OST- ostschweizer Fachhochschule in Buchs sowie die International School in Buchs von Bedeutung.



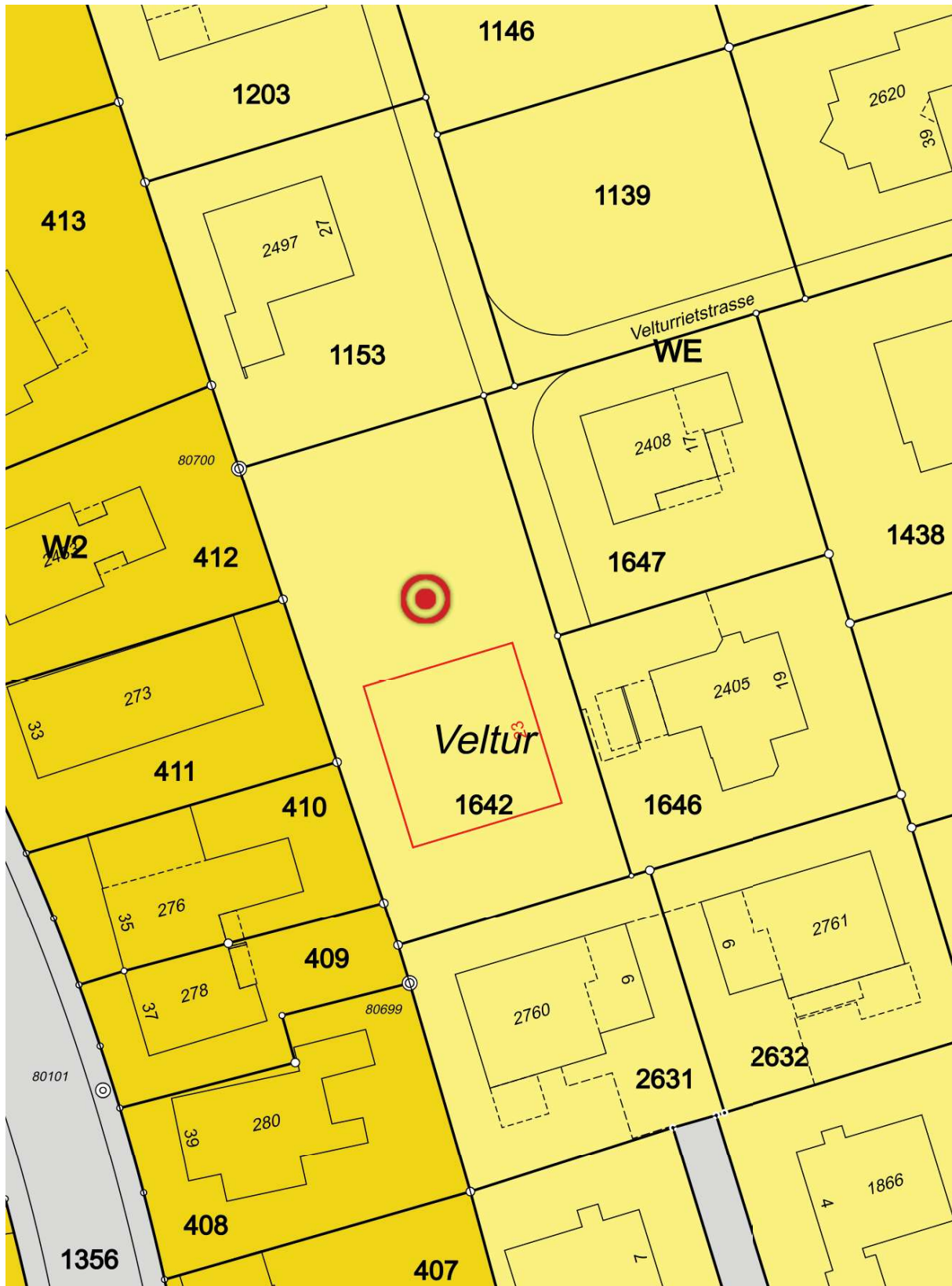
Situation / Orthofoto



Auf dem Grundstück Parz. Nr. 1642 wird die Kleinwohnanlage Velturriet realisiert.



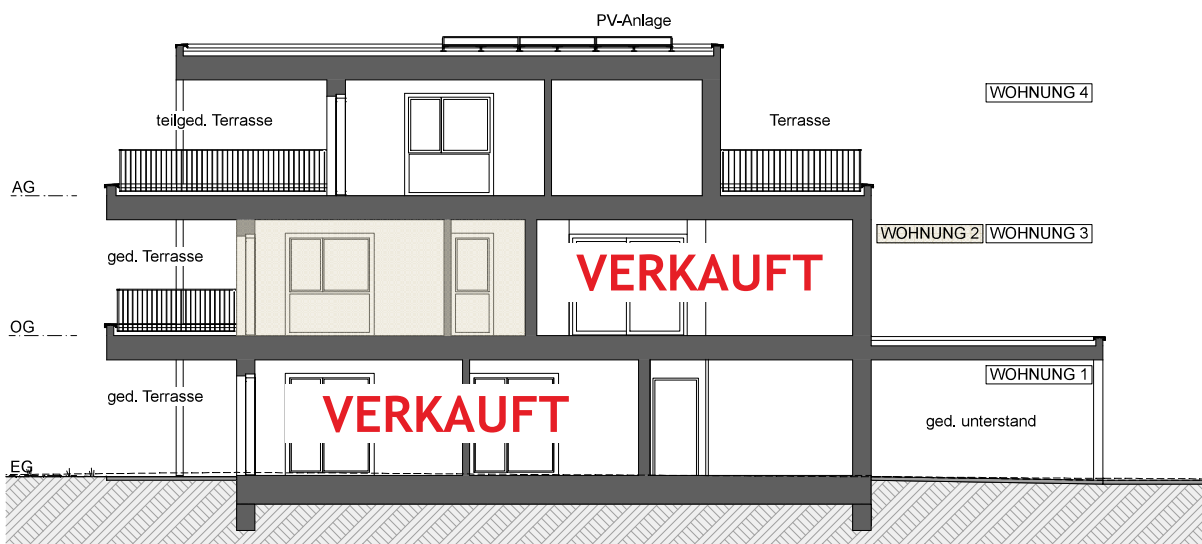
Zonenplan WE



Kubatur nach SIA 416

	Fläche		Höhe		Kubik
Erdgeschoss	200.00	x	3.65	=	730.00
Garage	90.00	x	3.30	=	297.00
Veloraum	18.50	x	3.05	=	56.43
Obergeschoss	205.00	x	3.00	=	615.00
Attikageschoss	134.00	x	3.05	=	408.70
Total umbauter Raum nach SIA 416					2'107.13

Verkaufspreise

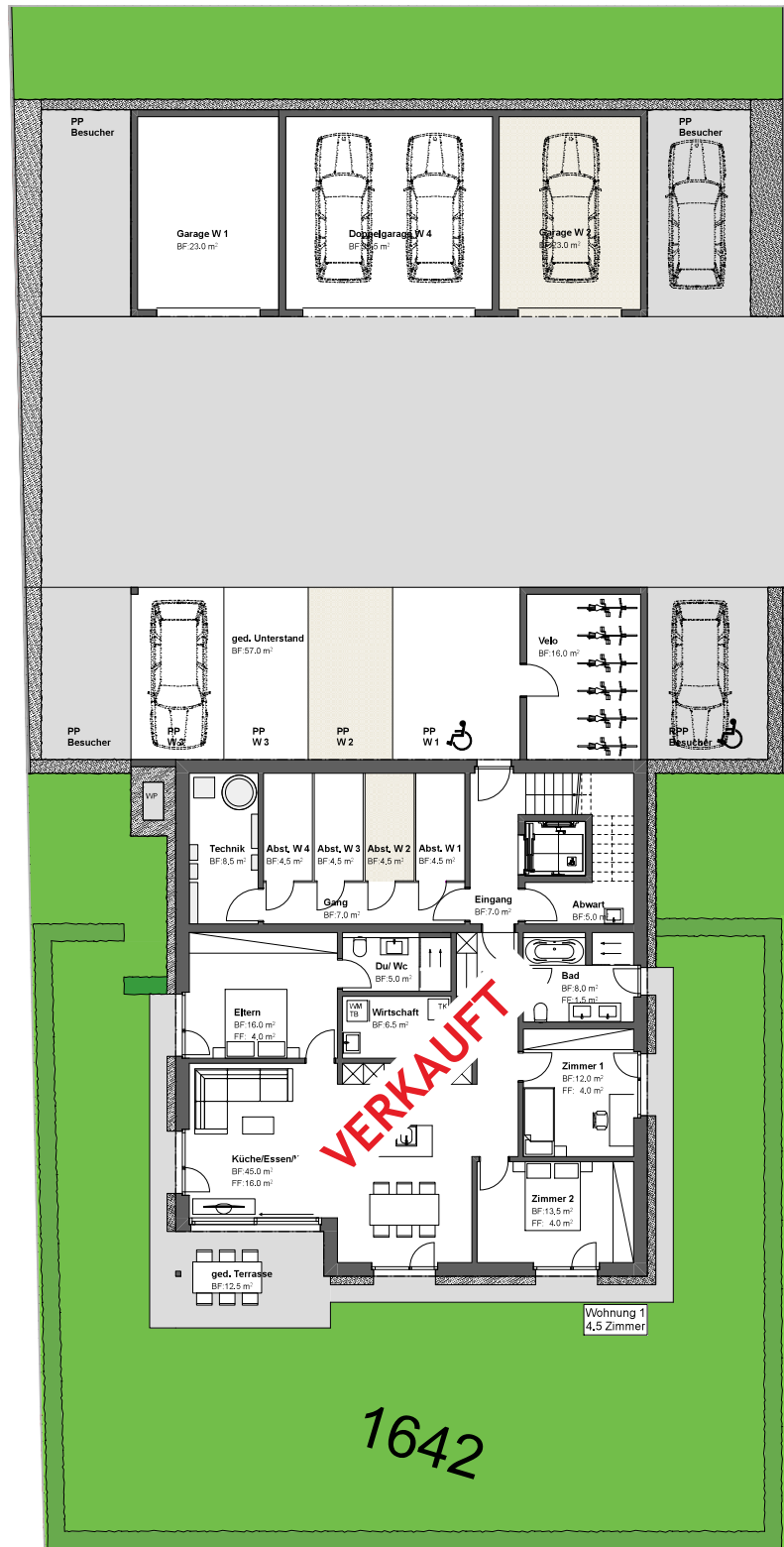


Wohnungs-Nr.	W1	W2	W3	W4
Geschoss	EG	OG	OG	AG
Zimmer	4.5	3.5	2.5	3.5
Bruttogeschossfläche	m ²	104.00 m ²	m ²	112.50 m ²
Nettowohnfläche	m ²	99.00 m ²	m ²	106.00 m ²
Terrasse	-	-	m ²	56.00 m ²
ged. Terrasse	m ²	10.50 m ²	m ²	14.00 m ²
Garten	m ²	-	-	-
Keller	m ²	4.50 m ²	m ²	4.50 m ²
Preis CHF	900'000.00	820'000.00	900'000.00	995'000.00
Carport CHF	18'000.00	18'000.00	18'000.00	-
Einzelgarage CHF	35'000.00	35'000.00	35'000.00	-
Doppelgarage CHF	-	-	-	60'000.00

Grundriss Erdgeschoss

Wohnungs-Nr.	W1
Geschoss	EG
Zimmer	4.5
Bruttogeschosfläche	m ²
Nettowohnfläche	m ²
Terrasse	
ged. Terrasse	m ²
Garten	m ²
Keller	m ²
Preis CHF	.00
Carport CHF	.00
Einzelgarage CHF	.00
Doppelgarage CHF	-

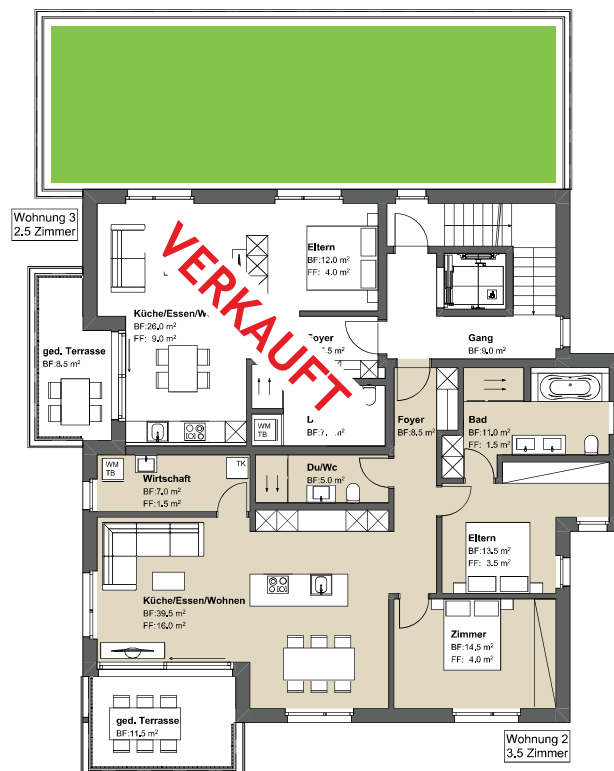
VERKAUFT



Grundriss Obergeschoss

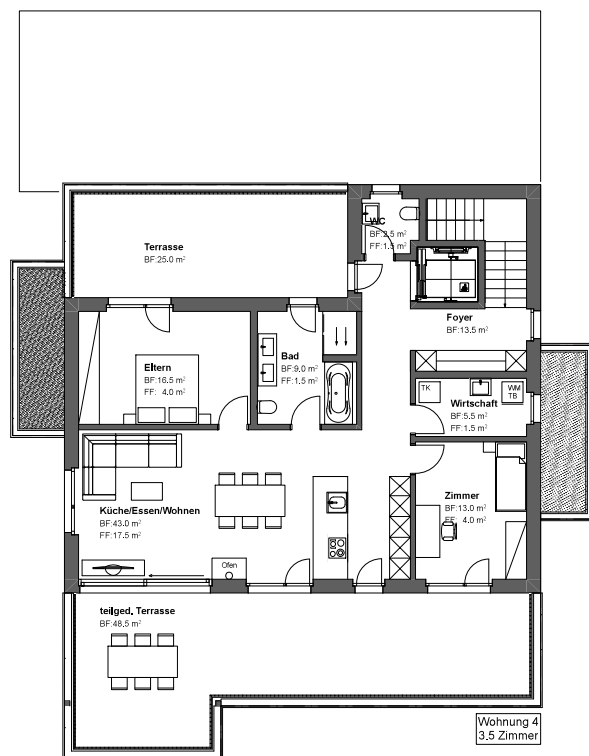
Wohnungs-Nr.	W2	W3
Geschoss	OG	OG
Zimmer	3.5	2.5
Bruttogeschossfläche	104.00 m ²	m ²
Nettowohnfläche	99.00 m ²	m ²
Terrasse	-	m ²
ged. Terrasse	10.50 m ²	m ²
Garten	-	
Keller	4.50 m ²	m ²
Preis CHF	820'000.00	1.00
Carport CHF	18'000.00	.00
Einzelgarage CHF	35'000.00	.00
Doppelgarage CHF	-	-

VERKAUFT



Grundriss Attikageschoss

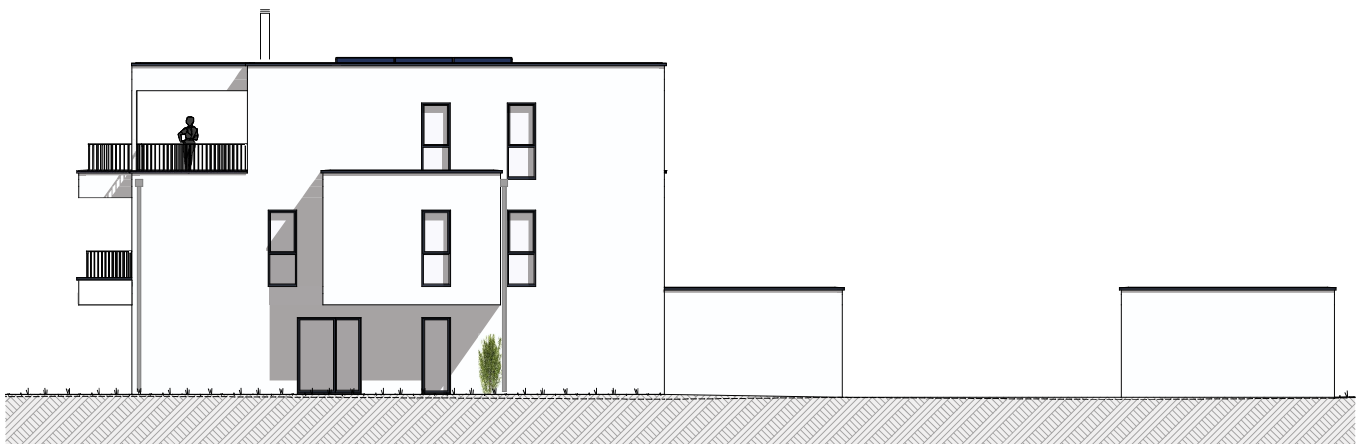
Wohnungs-Nr.	W4
Geschoss	AG
Zimmer	3.5
Bruttogeschossfläche	112.50 m ²
Nettowohnfläche	106.00 m ²
Terrasse	56.00 m ²
ged. Terrasse	14.00 m ²
Garten	-
Keller	4.50 m ²
Preis CHF	995'000.00
Carport CHF	-
Einzelgarage CHF	-
Doppelgarage CHF	60'000.00



Ansicht Nord / Ost



ANSICHT NORD



ANSICHT OST

Ansicht Süd / West



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

Visualisierungen



ANSICHT SÜD



ANSICHT SÜD-OST

Visualisierungen



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT NORD-WEST

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 1



WOHNUNG 1

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 1



WOHNUNG 2

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 2



WOHNUNG 2

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 3



WOHNUNG 3

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 3



WOHNUNG 3

Innenraumperspektiven



WOHNUNG 4



WOHNUNG 4

Kurzbaubeschrieb

201 **Erdarbeiten**

Aushubarbeiten

Humusabtrag, Aushub für die Fundamente und Kanalisation

211 **Baumeisterarbeiten**

Massivbauweise

Stahlbeton, Mauerwerk in Backstein / Kalksandstein

221 **Fenster / Aussentüren**

Fenster

Kunststoff / Alu Fenster, 3-Fachverglasung

Haustüre

Haustüre als Metallkonstruktion

Garagentore

Deckensektionaltore elektrisch

222 **Spenglerarbeiten**

Ausführung der Rinnen-, Einlauf-, Winkel- und Bordbleche, Einfassungen, Abdeckungen und Fallrohre in Chromstahl matt

225 **Spezielle Abdichtungen / Flachdach**

2 lagige Bitumenabdichtung, Deckung mittels Extensivbegrünung

226 **Fassadenputze**

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle als Kompaktfassade

227 **Malerarbeiten aussen**

Fassade zweimal gegen Algizit und Fungizid gestrichen

228 **Äussere Abschlüsse**

Lamellenstoren elektrisch

Kurzbaubeschrieb

230 **Elektroanlage**

Die Elektroinstallation wird gemäss Elektroprojekt ausgeführt

240 **Heizungsanlage**

Luft-/ Wasserwärmepumpe

247 **PV Anlage**

PV Anlage auf Hauptdach montiert

250 **Sanitäre Installationen**

Sanitäranlage

Alles in Rohr-in-Rohr-System

Separater Speicher mit Boiler

Ableitungen ab den Apparaten in die Kanalisation geführt, alle Abläufe syphoniert und über Dach entlüftet.

Apparateliste

Ausführung und Anordnung der Sanitärapparate gemäss speziellen Detailplänen.

Waschmaschine / Tumbler

Lieferung und Montage einer Waschmaschine/Tumbler

258 **Kücheneinrichtung**

Einbauküche gemäss speziellen Küchenplänen.

271 **Gipserarbeiten innen**

Alle Wände in den Arbeits-, Wohn- und Schlafräumen werden mit Grundputz und Fertigputz versehen, Körnung 1 mm, Decken Glattputz gestrichen

272 **Metallbauarbeiten**

Fensterbänke und Staketengeländer in Metall, einbrennlackiert

Kurzbaubeschrieb

273 Schreinerarbeiten

Innentüren

Innentüren als Metalleingiesszargen

Allgemeine Schreinerarbeiten

Einbaugarderoben Kunstharz belegt

275 Schliessanlage

KABA-Schliessanlage, Briefkastenanlage gleichschliessend

281 Boden- und Wandbeläge

Unterlagsböden

Zementunterlagsboden schwimmend

Keramische Boden- und Wandbeläge

Feinsteinzeugplatten vollflächig auf Unterlagsboden, teils Wände verklebt

Bodenbelag Parkett

Parkett auf Unterlagsboden verklebt

285 Malerarbeiten innen

Rollen der Glattputzdecken und Türzargen mit Mineral- oder Kunstharzfarbe

287 Baureinigung

Die Baureinigung wird einer Reinigungsfirma durch die Bauherrschaft in Auftrag gegeben

290 Honorare

Im vereinbarten Gebäude- Pauschalpreis enthalten sind sämtliche Honorare für Architekt, Bauingenieur sowie allfällige Fachplaner Elektro, Heizung und Sanitär, sofern die Bauherrschaft nicht den Beizug externer Fachplaner verlangt.

Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten.

Allgemein

VORBEHALTE

Aus technischen oder gestalterischen Gründen, oder soweit das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtert wird, kann der Bauleitende Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bau- und Raumbeschrieb vornehmen. Unwesentliche Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse und dergleichen berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung und/oder direkten bzw. indirekten Nachforderungen durch den Käufer.

Bei Abweichungen zwischen dem Bau- und Raumbeschrieb sowie den Planunterlagen gilt ohne anderslautende Präzisierung der Bau- und Raumbeschrieb. Dieser Baubeschrieb legt den der Käuferschaft angebotenen Roh- und Ausbaustandard fest.

Vorbehalten bleiben konstruktive und technische Änderungen im Rahmen der Ausführung, sofern damit keine Qualitätseinbussen verbunden sind.

Für die definitive Farbwahl werden der Käuferschaft zu gegebener Zeit Muster vorgelegt. Für die Ausführung sind die Werkpläne des Architekten verbindlich. Diese können jederzeit durch die Käuferschaft eingesehen werden.

AUSBAUWÜNSCHE

Nach vorgängig gegenseitiger Absprache können die Käufer vom Bau- und Raumbeschrieb oder den Plänen abweichende Bauausführungen oder Einrichtungen vornehmen lassen. Sie werden nach Massgabe der kaufvertraglichen Abmachungen und baupolizeilichen Vorschriften ausgeführt, sofern es der Baufortschritt und die Gesamtgestaltung zulassen.

BEMUSTERUNG UND SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche werden dem Käufer nachofferiert; die Ausführung erfolgt erst, nachdem der Ersteller im Besitz der unterschriebenen Bestätigung ist.

FASSADENFARBE / UMGEBUNG

Im Interesse der Gesamtanlage werden die Fassadenfarbgebung und Umgebung einheitlich durch den Architekten gestaltet. Allfällige Markisen sind gemäss Vorgabe des Material- und Farbkonzeptes zu bestellen.

HAFTUNGSAUSCHLUSS

Die in den Visualisierungen dargestellten Elemente und Aspekte des Projekts dienen lediglich illustrativen Zwecken. Mögliche Abweichungen zwischen den Visualisierungen und dem finalen Bauprojekt sind vorbehalten. Schläpfer architektur & design AG übernimmt keine Haftung für etwaige Unterschiede und steht dafür ein, dass das endgültige Projekt den vereinbarten Standards und Spezifikationen entspricht. Wir empfehlen, alle Details während der Planungs- und Bauphase zu besprechen, um sicherzustellen, dass Ihre individuellen Anforderungen erfüllt werden.